Auszug aus der Dissertation:

„Die Bewegung der Kaufpreise des Immobiliarbesitzes im Stadtkreis Halle (Saale) und den Landkreisen Merseburg, Querfurt und im Saalkreis"

von

Paul Duczek

cand. rer. pol.

R. UNIV. BIBLIOTHEEK LEIDEN

Diss. Halle 1921.

Oppeln 1921.
Druck von Erdmann Raabe.

Auszug aus der Dissertation: „Die Bewegung der Kaufpreise des Immobiliarbesitzes im Stadtkreis Halle (Saale) und den Landkreisen Merseburg, Querfurt und im Saalkreis."

Die Beobachtungen erstrecken sich auf die Zeit von 1895 bis 1919. Das Material wurde in der Hauptsache den preußischen Katasterämtern entnommen. Die Untersuchungen wurden in Zeitabschnitten von je 3 Jahren vorgenommen. Beobachtet wurde die Bewegung der Preise zunächst bei Hausgrundstücken in Halle, sodann bei Bauplätzen ebenfalls in Halle, schließlich bei den ländlichen Besitzungen in den drei obengenannten Kreisen.

a) Die Preise für Häuser in Halle.

Beim Hausbesitz der Stadt Halle gingen wir zunächst darauf aus, die Häuser ausfindig zu machen, die in der Zeit von 1895 bis 1919 im freien Verkauf mehr als einmal den Eigentümer gewechselt haben. Herausgefunden wurden 1240 Besitzungen mit 2864 Kaufpreisen. Nachdem die Verkäufe infolge Erbgang, Verwandtschaft, Zwangsverkauf, Enteignung, ferner die, bei denen in der Zwischenzeit Veränderungen am Bau oder der zugehörigen Fläche vorgekommen waren, gestrichen worden waren, standen uns noch 430 Besitzungen mit 896 Kaufpreisen zur Verfügung. — Um die Preisbewegung einheitlich verfolgen zu können, gingen wir darauf aus, für jede Besitzung in der Zeit 1907/09 einen Kauf-

preis zu bekommen. Wo kein wirklicher Kaufpreis vorlag, wurde ein fingierter aus den gezahlten Mieten errechnet. Die Brauchbarkeit der fingierten Preise wurde durch Hilfsrechnungen bewiesen. Auf diese Weise konnten wir die Periode 1907/09 = 100 setzen und die prozentuale Preisbewegung der einzelnen Besitzungen verfolgen. Darnach stellten wir in weitaus den meisten Fällen eine Steigerung, bei einer Anzahl einen Stillstand und bei einigen Häusern einen Rückgang im Preise fest. Wir konnten im übrigen die Wahrnehmung machen, daß sich die Preisentwickelung bis 1918 im allgemeinen in normalen Bahnen bewegt hat. Es war ja vorauszusehen, daß durch die Konkurrenz starke Schwankungen auf dem Häusermarkt ausgeschaltet werden würden. Das Jahr 1919 bildet allerdings eine Ausnahme, hier konnten wir z. T. ziemlich krasse Abweichungen nach oben wahrnehmen.

Von größerer Wichtigkeit als die Entwickelung der einzelnen Häuserpreise, war die Feststellung, wie die Preisbewegung im Durchschnitt für bebaute Grundstücke überhaupt gewesen ist. Die Untersuchung ergab folgende in Prozent ausgedrückten Ergebnisse:

1895/97	1898/1900	1901/03	1904/06	1907/09	1910/12	1913/15	1916/18	1919
86,6	88,4	92,1	95,5	100,0	106,6	108,0	108,6	122,7.

Wir können bis 1910/12 eine ziemlich gleichmäßige Steigerung von Periode zu Periode wahrnehmen. In den beiden Kriegsperioden 1913/15 und 1916/18 ist eine Stockung zu beobachten. 1919 kann man dagegen, obgleich es erst das erste Jahr der dreijährigen Periode ist, bei weitem die größte Aufwärtsbewegung feststellen. Dabei muß noch berücksichtigt werden, daß dies der Fall gewesen ist, obgleich sich die verkauften Bauten fast durchweg in einem mehr oder minder schlechten baulichen Zustand befanden.

Um festzustellen, wie die Preisentwickelung für die einzelnen Arten von Häusern gewesen ist, haben wir das Material nach Verschiedenheit der Straßen eingeteilt. Wir kamen zu dem Ergebnis, daß vor dem Kriege, also in normalen Zeiten, die Entwickelung der Preise in allen Arten von Straßen eine ungefähr gleichmäßige war. Infolgedessen kamen wir zu dem Resultat, daß es in normalen Zeiten unter normalen Verhältnissen nicht möglich sein wird, aus den Kaufpreisen eine Grundrente nachzuweisen. Eine Grundrente wird sich nach unserer Ansicht nur beim Eintritt besonderer Verhältnisse beweisen lassen.

b) Die Preise für Bauplätze.

Da Halle fast ausschließlich nur nach Süden und Norden Ausdehnungsmöglichkeit hat, so haben wir auch nur die Grundstücke von diesen Teilen der Untersuchung zu Grunde gelegt. Im Norden finden wir die besseren, im Süden dagegen die weniger guten Wohnviertel und außerdem zahlreiche industrielle Anlagen. Sowohl im Süden, als auch im Norden teilten wir das Gelände nach der Qualität als Baustellen in 3 Klassen ein. Wir gingen sodann darauf aus, den Preis für 1 qm in den einzelnen Perioden für jede der 3 Klassen zu ermitteln. Bei unseren Untersuchungen kamen wir zu der Erkenntnis, daß der Preis fast immer der beste Wertmesser ist. Beim Baugelände spielt, wie überhaupt in unserem Wirtschaftsleben, die Verzinsung die Hauptrolle. Daher kommt es, daß in den besten Villenvierteln der Preis für 1 qm durchschnittlich nicht höher, oft sogar niedriger ist als in besseren Straßen mit Miethäusern, da diese einerseits gewöhnlich bis an die Straßengrenze bebaut werden und andererseits eine größere Stockanzahl haben dürfen. — Den Untersuchungen über die Preisbewegung bei Bauplätzen kann man nur bis zur Periode 1910/12 Wert beimessen, da mit Ausbruch des Krieges die Bautätigkeit und damit auch der Grundstücksmarkt für Bauplätze aufhörte. Die Preisentwickelung war bei Zusammenfassung der 3 Klassen in den einzelnen Perioden:

1895/97;	1898/1900;	1901/03;	1904/06;	1907/09;	1910/12
31,19;	33,30;	35,03;	36,22;	37,39;	38,37 ℳ
100,0;	106,5;	112,4;	116,0;	119,7;	122,7 %.

Die Beträge sind für 1 qm in Mark angegeben. Darunter haben wir die prozentuale Bewegung gesetzt, wobei die Periode 1895/97 = 100 gesetzt wurde.

In der Anfangs- und der Endperiode betrug der Preis in jeder der 3 Klassen:

	1895/97	1910/12
I. Klasse	39,94 ℳ (100);	50,26 ℳ (125,7)
II. „	30,86 „ (100);	37,15 „ (119,8)
III. „	22,78 „ (100);	28,00 „ (122,6)
Durchschnitt:	31,19 ℳ (100);	38,37 ℳ (122,7)

In Klammern sind die Prozente angegeben. Für die ganze beobachtete Zeit kam 1 qm im Durchschnitt auf 35,50 ℳ.

c) Die Preise der ländlichen Grundstücke.

Den ländlichen Besitz trennten wir in Landgüter und Stückländereien (Parzellenbesitz). Bei beiden Kategorien gingen wir darauf aus, den Preis in den einzelnen Perioden für 1 ha zu ermitteln. Um die Bodenqualität zu berücksichtigen, haben wir in jedem Falle festgestellt, wieviel Grundsteuerreinertrag auf 1 ha Fläche entfiel. Sodann wurde berechnet, wieviel Mark des Preises für 1 ha auf 1 Taler Reinertrag kam, d. h. es wurde der Preis für 1 Taler Reinertrag bestimmt. Auf diese Weise konnten wir die prozentuale Bewegung des Preises sowohl für 1 ha, als auch für 1 Taler Reinertrag verfolgen. Uns kam es aber darauf an, die prozentuale Bewegung des Preises unter gleichzeitiger Berücksichtigung der Bodengüte festzustellen. Dies wurde erreicht, indem wir in jeder Periode aus den Prozenten für 1 ha und für 1 Taler Reinertrag das Mittel bildeten. Gleichzeitig wurde eine Gruppierung der Besitzungen nach ihrer Größe vorgenommen. Beim Parzellenbesitz unterschieden wir die Größenklassen 0—2, 2—5 und 5—20 ha, bei den Landgütern 2—5, 5—20 und 20—100 ha. Bei den Landgütern waren die Besitzungen noch bezüglich des beweglichen und unbeweglichen Inventars zu untersuchen; denn nur, wenn dieses ein der Größe der zugehörigen Besitzung entsprechendes war, konnte man den Preis für 1 ha zum Vergleich heranziehen. — Wir konnten feststellen, daß die Preise sowohl bei Stückländereien, als auch bei den Landgütern bis 1906, also bis zum Inkrafttreten des neuen Zolltarifs, schwanken, von da ab jedoch die Tendenz haben zu steigen. Die Bewegung der Preise der Landgüter ist auszugsweise aus Tabelle A, die der Stückländereien aus Tabelle B zu ersehen. Neben den Preisen in Mark für 1 ha sind die Prozente in Klammern angegeben.

Tabelle A.

	1895/97	1910/12	1916/18
2— 5 ha;	4603 (100);	5666 (122);	5831 (130)
5— 20 „	3916 (100);	4482 (112);	5052 (129)
20—100 „	3987 (100);	4172 (109);	4562 (121)

Tabelle B.

	1895/97	1910/12	1916/18	1919
0— 2 ha	3358 (100);	3965 (112);	4402 (131);	6102 (184)
2— 5 „	3021 (100);	3816 (116);	4381 (133);	5972 (188)
5—20 „	3241 (100);	3490 (117);	4541 (142);	6010 (177)

Es ist zu beachten, daß die Prozente in den beiden Tabellen durch die oben erwähnte Mittelbildung, also unter Berücksichtigung der Bodengüte, berechnet sind, während dies bei der Angabe des Hektarpreises in Mark nicht der Fall ist. — Für das Jahr 1919 standen uns keine einwandfreie Preise für Landgüter zur Verfügung. — Für die Zeit von 1895—1918 verhielt sich der Durchschnittspreis bei Landgütern in den 3 Größenklassen wie 100 : 78 : 71. Wir sehen, daß die Preise die Tendenz haben mit der Größe der Besitzung zu sinken. Der Unterschied zwischen der 1. und 2. Klasse ist erheblich größer, als zwischen der 2. und 3. Bei den kleineren Besitzungen kommt das Gebäudeinventar zu stark zur Geltung, so daß der Preis für die zugehörige Fläche in die Höhe getrieben wird. Für den Parzellenbesitz war das prozentuale Verhältnis in den 3 Größenklassen wie 100 : 96 : 93. Wir können dieselbe Tendenz des Sinkens beobachten, doch sind die Unterschiede viel geringer, da hier die Beeinflussung durch die Gebäude in Fortfall kommt.